casa sem amarras

"como construir a casa dos sonhos,
sem erros, desperdícios e atrasos.

Legal | **Financeiro** | **Técnico** | **Executivo**

marina sonoda

ARQUITETA

“a jornada”

“Transformar o sonho da casa nova em realidade, não precisa ser um pesadelo!

Sou **especialista em construção** e já vi centenas de pessoas mudarem de vida.

Reuni as melhores dicas e estratégias nesse e-book para você conquistar o seu espaço com muito mais tranquilidade!

No mercado da consultoria, atuo removendo o ruído das incertezas técnicas para que você tenha apenas a clareza de um projeto que funciona!

vamos nessa?

(55) 11 97132-4994

mma_arquitetura_sonoda

marinayk.sonoda@gmail.com

www.arquiteturasonoda.com.br

o alicerce

Planejamento e Escolha do Terreno

(Este é o único fator que você não pode alterar após a compra)

Localização e Entorno

- Verificar a proximidade de **vias públicas, transporte público, escolas e serviços essenciais.**
- Observar a **tranquilidade** da região e se existem terrenos vazios ao redor que possam bloquear.
- Condomínio fechado ou Rua em um bairro aberto.

Topografia

- **Terrenos planos,** geralmente são mais econômicos, pois exigem menos movimentação de terra.
- **Aclive,** Podem oferecer vistas privilegiadas, mas exigem muros de arrimo e aterro.
- **Declive,** permitem projetos arquitetônicos criativos, mas requerem cuidados especiais com drenagem e escoamento de água.

Orientação Solar

- A posição do sol define o **conforto térmico** da casa.

projetos & aprovações

Montando a equipe dos sonhos

ARQUITETO (projeto)

- A contratação desse profissional é um investimento, que vai transformar sonhos em espaços funcionais

- A preferência é sempre por profissionais recomendados

- Ele deve traduzir seu estilo de vida e viabilizar seus desejos
- Criar um espaço sob medida e não um espaço para se adaptar
- Ambientes com boa iluminação, ventilação, dimensionados na medida certa
- Alertar sobre tendências, modismo que geram custos e dificuldades de manutenção
- Estar ciente da legislação do muncípio e condomínios
- Deve cuidar de toda a parte burocrática de aprovação junto aos órgãos públicos, como aprovação em condomínios, alvará de construção, e licença de alguns órgãos como por exemplo o meio ambiente
- Elaborar um cronograma e uma estimativa prévia de custos

projetos & aprovações

Montando a equipe dos sonhos

ENGENHEIRO (infra-estrutura)

- Dê preferência para um profissional indicado pelo próprio arquiteto, isso facilitará **o trabalho e a comunicação** entre eles!

- Elaboração dos projetos de estrutura, hidráulica e elétrica.
- **Tomar à si a responsabilidade dos projetos elaborados.**

ARQUITETO OU ENGENHEIRO (gerenciamento)

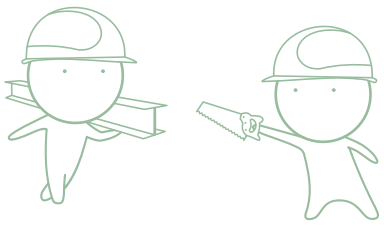
- Um profissional de confiança, **pois é ele quem vai proteger seu bolso e sua segurança,** do planejamento à entrega final.
- Elaborar cronogramas físico e financeiro da obra.
- Fazer gestão de contratos de mão de obra e fornecedores.
- Antever e suprir a obra com materiais necessários.
- Fazer pesquisa e cotação de materiais.
- Supervisionar o andamento e a qualidade da execução dos serviços.
- Fazer mensalmente a prestação de contas detalhada de todos os gastos e pagamentos efetuados.
- Previsão das próximas despesas e agendamento dos pagamentos à serem efetuados.

construtora x empreiteiro

As vantagens e as desvantagens de se contratar uma CONSTRUTORA

VANTAGENS:

- Elaboram um cronograma e gerenciam tanto a mão de obra como a aquisição de materiais, minimizando assim, atrasos
- Assumem as obrigações legais com os funcionários.
- Oferece garantia legal sobre a execução.



DESVANTAGENS:

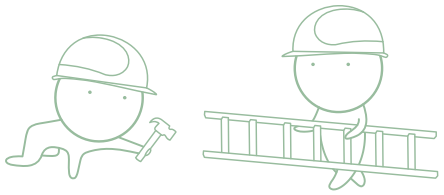
- Custo mais elevado.
- Menor flexibilidade com alterações no projeto.
- O proprietário tem menor controle sobre fornecedores de material, confiando no padrão estabelecido pela construtora.
- Tem que ser uma construtora com referências sólidas para não correr o risco de falência.

construtora x empreiteiro

As vantagens e as desvantagens de se contratar um EMPREITEIRO

VANTAGENS:

- Custo reduzido, pois não possui a mesma estrutura de uma construtora e com isso menos encargos de impostos.
- O contato normalmente é diretamente com quem está executando e com isso tem-se maior proximidade e flexibildade com mudanças e alterações no projeto.
- Liberdade para escolher fornecedores e materiais de acabamento.
- O pagamento de mão de obra deve ser feito por medição ou etapas concluídas, sem sinal e sem adiantamentos e sempre com recibos.



DESVANTAGENS:

- Importante a contratação de um arquiteto ou engenheiro para gerenciar a obra
- Tomar cuidado caso o empreiteiro tenha mais de uma obra em andamento

“o labirinto burocrático”

- **1) HABITE-SE**

Documento solicitado pelo responsável técnico da obra emitido pela Prefeitura do Município, após vistoria para comprovar que a casa está pronta para morar e pagamento das devidas taxas de habite-se e ISS.

- **2) REGULARIZAÇÃO DA OBRA JUNTO À RECEITA FEDERAL**

Essa regularização é feita através do ECAC dentro do portal GOV.BR, para a emissão da CND (certidão negativa de débito) que será emitida após o pagamento da taxa do INSS (imposto sobre o valor de mão de obra utilizada na construção do imóvel) Esse serviço pode ser realizado por um contador, arquiteto ou engenheiro.

- **3) AVERBAÇÃO**

Com o Habite-se e a CND em mãos, hora de se dirigir ao cartório do município onde foi realizada a obra e solicitar a Matrícula do Imóvel.

“dicas de ouro”

- **1)** Construir exige mais do que tijolos, exige **estratégia.**

O passo fundamental é **contar com um arquiteto de total confiança,** que venha com referências de amigos, capaz de unir um projeto impecável com um gerenciamento rigoroso da obra.
Garantindo que seu sonho não se torne uma dor de cabeça!!

- **2)** Montar um **cronograma** físico/ financeiro super detalhado.

- **3)** Ter uma **reserva de emergência** de 15 a 20% sobre o valor orçado, para imprevistos que sempre acontecem.

- **4)** **Sustentabilidade** na prática: aproveitando o que a natureza nos oferece. Com a tecnologia de placas solares; captação e armazenamento de água da chuva.

- **5)** Não pague sinal nem adiantamento para construtora ou empreiteiro

quer uma consultoria? fale comigo!

arq. marina sonoda

(55) 11 97132-4994

Marina Sonoda

ARQUITETA

REGULARIZAÇÃO DE OBRA + HABITE-SE
JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL

+

REGULARIZAÇÃO E INSS
DE OBRAS / SERO

MMA SONODA
ARQUITETURA

quer uma consultoria? fale comigo!

(55) 11 97132-4994

marinayk.sonoda@gmail.com

mma_arquitetura_sonoda

www.arquiteturasonoda.com.br

“depoimentos”

1) Dr. Sergio Bueno

A Marina, arquiteta experiente, atuou junto com o seu marido, também arquiteto, na construção de minha biblioteca em Paraibuna! Basta ver as fotos da obra pronta para aquilatar a criatividade do projeto e a qualidade da obra.
Recomendo a arquiteta Marina aos que querem construir sob orientação de uma profissional séria.

2) Satiko e Hermes Murakami

A Marina é uma profissional honesta e de extrema confiança! Planejamento excelente e total disponibilidade para resolver qualquer detalhe.
Fiz duas reformas com ela e em ambas tive a certeza de estar em boas mãos, especialmente pela sua postura ética ao assumir imprevistos e garantir que tudo saísse perfeito.

3) Luiz Sá e Juliana Silvestre

A Marina, como arquiteta para nós foi extremamente competente e profissional. Ela fez o projeto de nossa tão sonhada residência e ficamos muito satisfeitos com a dedicação que ela conduziu além do projeto o acompanhamento da obra.
Nos deixando seguros em relação a esta questão.
Após a conclusão da obra nós a contratamos novamente para uma questão burocrática, mas extremamente importante: o habite-se.
Não nos preocupamos com nada.
Ela conduziu este assunto com todo empenho. Portanto, desde o início até o término ela se fez presente em cada detalhe.

“depoimentos”

4) Leila Greco

Minha relação com Marina é de longa data; fomos vizinhas por anos, antes de nos tornarmos amigas. Conheci sua trajetória na arquitetura através de seu pai, o sr Taqueo e, confiando em suas referências, convidei-a para realizar o sonho da minha casa de campo.
Marina demonstrou uma paciência admirável ao longo de dois anos, primeiro procurando terreno, depois uma casa e por fim seguindo suas orientações, reformamos uma propriedde em Itupeva.
Hoje, afirmo com segurança que ela é uma profissional que entrega seu trabalho com extremo amor e responsabilidade.

5) Marcia Almeida

Conheci a arquiteta Marina Sonoda e acompanhei seu trabalho administrando a construção da ONG Semente Esperança.
Ela contribuiu para transformar nosso espaço em um ambiente acolhedor e funcional.
Super indico seus trabalhos.

6) Fernando Kuzuhara

Contratei a arquiteta Marina Sonoda em diferentes projetos realizados em São Paulo e outras cidades. Em todos eles, um excelente serviço, muito profissionalismo e plena segurança do desenvolvimento de todo o processo (projeto, administração da obra, burocracia...)
Um resultado final que superou e muito as nossas expectativas.
Extremamente satisfeito e um enorme prazer, poder indicá-la.